



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 331 476
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 824 341	8 214 412
Sum inntekter		8 824 341	8 214 412
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	77 588
Annen driftskostnad		2 434 563	1 806 988
Sum kostnader		2 512 151	1 884 576
Driftsresultat		6 312 190	6 329 836
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 493	25 925
Sum finansinntekter		14 493	25 925
Annen finanskostnad		1 187 251	1 633 244
Sum finanskostnader		1 187 251	1 633 244
Netto finans		-1 172 758	-1 607 319
Ordinært resultat før skattekostnad		5 139 432	4 722 518
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 139 432	4 722 518
Årsresultat		5 139 432	4 722 518
Totalresultat		5 139 432	4 722 518
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 139 432	4 722 518
Sum overføringer og disponeringer		5 139 432	4 722 518



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		166 800 000	166 800 000
Sum varige driftsmidler		166 800 000	166 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		166 800 000	166 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		102 355	101 696
Sum fordringer		102 355	101 696
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 567 142	3 036 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 567 142	3 036 264
Sum omløpsmidler		2 669 497	3 137 960
SUM EIENDELER		169 469 497	169 937 960

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		65 751 722	60 612 290
Sum opptjent egenkapital		65 751 722	60 612 290
Sum egenkapital		66 021 722	60 882 290
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 097 735	63 945 205
Øvrig langsiktig gjeld		45 036 000	45 036 000
Sum annen langsiktig gjeld		103 133 735	108 981 205
Sum langsiktig gjeld		103 133 735	108 981 205
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 016	9 285
Leverandørgjeld		271 211	29 521
Annen kortsiktig gjeld		37 813	35 660
Sum kortsiktig gjeld		314 040	74 466
Sum gjeld		103 447 775	109 055 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 469 497	169 937 960



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446658

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 331 476
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 991 331 476
SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 824 341	8 214 412
Sum inntekter		8 824 341	8 214 412
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	77 588
Annen driftskostnad		2 434 563	1 806 988
Sum kostnader		2 512 151	1 884 576
Driftsresultat		6 312 190	6 329 836
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 493	25 925
Sum finansinntekter		14 493	25 925
Annen finanskostnad		1 187 251	1 633 244
Sum finanskostnader		1 187 251	1 633 244
Netto finans		-1 172 758	-1 607 319
Ordinært resultat før skattekostnad		5 139 432	4 722 518
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 139 432	4 722 518
Årsresultat		5 139 432	4 722 518
Totalresultat		5 139 432	4 722 518
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 139 432	4 722 518
Sum overføringer og disponeringer		5 139 432	4 722 518



Organisasjonsnr: 991 331 476
SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		166 800 000	166 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		166 800 000	166 800 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		102 355	101 696
Sum fordringer		102 355	101 696
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 567 142	3 036 264
Sum omløpsmidler		2 669 497	3 137 960
SUM EIENDELER		169 469 497	169 937 960
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		270 000	270 000
Sum innskutt egenkapital		270 000	270 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		65 751 722	60 612 290



Sum opptjent egenkapital	65 751 722	60 612 290
Sum egenkapital	66 021 722	60 882 290
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	58 097 735	63 945 205
Øvrig langsiktig gjeld	45 036 000	45 036 000
Sum annen langsiktig gjeld	103 133 735	108 981 205
Sum langsiktig gjeld	103 133 735	108 981 205
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 016	9 285
Leverandørgjeld	271 211	29 521
Annen kortsiktig gjeld	37 813	35 660
Sum kortsiktig gjeld	314 040	74 466
Sum gjeld	103 447 775	109 055 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	169 469 497	169 937 960



Organisasjonsnr: 991 331 476
SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Svartdalsparken Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 11 mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20 mai 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Svartdalsparken Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11 mai 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20 mai 2021

Selskapsnummer: 5796 Selskapsnavn Svartdalsparken Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Terje Olsen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 68 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Ingen innkomne saker.

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer, 2 varamedlemmer og 2 til valgkomite.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Bjørn Sannesmoen	
Styremedlem	Knut Arild Råme	
Varamedlem	Gina Rohjan	
Varamedlem	Hege Veronica Haldammen	

Valgkomite	Veronica Gulbæk Engan	
Valgkomite	Johnny Isdahl-Johannesen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Til andelseierne i Svartdalsparken Borettslag

Velkommen til generalforsamling som avholdes digitalt med oppstart 11 mai 2021 kl 09:00 og avsluttes 20 mai 2021 kl 09:00

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Svartdalsparken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Svartdalsparken Borettslag
avholdes digitalt med oppstart 11 mai 2021 kl 09:00 og avsluttes
20 mai 2021 kl 09:00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 8.4.2021

Styret i Svartdalsparken Borettslag

Bjørn Schjenken/s/ Terje Olsen/s/ Knut Arild Råme/s/ Bjørn Sannesmoen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Schjenken	Svartdalsveien 59
Styremedlem	Terje Olsen	Svartdalsveien 73
Styremedlem	Knut Arild Råme	Svartdalsveien 73
Styremedlem	Bjørn Sannesmoen	Svartdalsveien 73
Varamedlem	Hege Veronica Haldammen	Svartdalsveien 61
Varamedlem	Gina Rojahn	Svartdalsveien 73

Valgkomiteen

Veronica Gulbæk Engan	Svartdalsveien 59
Johnny Isdahl Johannesen	Svartdalsveien 59

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Svartdalsparken Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Svartdalsparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991331476, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Svartdalsveien 59, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79.

Gårds- og bruksnummer :

148 548

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Svartdalsparken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

Styrets sammensetning

Svartdalsparken Borettslag (org.nr. 991 331 476) består av 54 selveide leiligheter.

Styret, har i perioden bestått av:

- Bjørn Schjenken styreleder
- Terje Olsen
- Knut-Arrild Raame
- Bjørn Sannesmoen

Borettslaget forurensar ikke det ytre miljøet.

OBOS Eiendomsforvaltning har i perioden hatt ansvaret for borettslagets regnskapsførsel.

Generelt.

Styret har noen eksempler på at Borettslagets husordensregler og/eller vedtekter som gjelder, ikke er kjent blant beboerne. Alle beboere plikter å kjenne og følge disse.

Administrativt

Styret har avholdt 6 protokollerte styremøter i perioden.

For å bedre informasjonsflyten i Borettslaget, valgte styret å ta i bruk VIBBO som er et standard elektronisk info-system fra OBOS. Bruk link: vibbo.no/svartdalsparken.

Det ble gjennomført en kontroll av at alle postkasser og ringeklokker er merket ihht borettslagets husordensregler/vedtekter. Postkassene er levert av Stansfabrikken og standard postkasseskilt bør bestilles hos Stansfabrikken med varenr 10100 nettbutikk@skiltservice.com (e-post)

På grunn av pandemien som rammet oss fra 12/3-2020 måtte vi avlyse årets vårdagnad, men garasjefeiringen ble utført. Det ble også satt ut en container som beboerne kunne benytte for å kvitte seg med større gjenstander.

Vannlekkasjene som ble oppdaget på slutten av 2018 har vedvart også i 2020. Utbedringene viste seg å være mye mer omfattende enn vi kunne forutse. Kostnadene ble estimert til mellom 200.000,-



og 300.000,-, men er så langt mye høyere. Det dukker stadig opp nye lekkasjer som vil bli utbedret så snart vinteren 2020/21 er over. Disse vil bli dekket av Borettslagets vedlikeholdsfond.

Årsmøtet vil mest sannsynlig bli avholdt bli digitalt. Om mulig vil det bli avholdt fysisk i Ryenberget kirke 11. mai 2021 kl. 18.00.

Økonomi

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat for borettslaget.

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende (se vedlagte regnskap).

Økonomien i borettslaget gir grunnlag for fortsatt drift, og regnskapet er satt opp deretter.

Oslo, mars 2021

Bjørn Schjenken

Terje Olsen

Knut Raame

Bjørn Sannesmoen



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 033 220.

Dette er lavere enn budsjettert grunnet kapitalkostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 512 151.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak problemer med vannlekkasje i oppgang 59 og 73 grunnet dårlig arbeid av utbygger (Veidekke).

Resultat

Årets resultat på kr 5 139 432 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 4 791 121 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 348 311.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 355 457 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Herav utgjorde vedlikeholdsfondet kr 2 394 504,-

Vedlikeholdsfondet pr 31.12.2019:	kr 2 706 391,-
Uttak vedlikeholdsfond pr 31.12.2020	kr -500 000,-
Renter 2020:	kr 13 650,-
Endringer i disponible midler 2020	kr -708 038,-
Overføring til vedlikeholdsfond 2020	kr 174 760,-
Overføring til vedlikeholdsfond årsoverskudd 2020	kr 348 311,-
Vedlikeholdsfondet pr 1.5.2020	kr 2 035 074,-

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svartdalsparken Borettslag.

Lån

Svartdalsparken Borettslag har lån i OBOS-banken..

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

Kabel-tv økte til kr 409 pr andel fra 1.2.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Svartdalsparken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Svartdalsparken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 331 476, KUNDENR. 5796

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 063 495	3 139 772	3 063 495	2 355 457
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 139 432	4 722 518	1 046 795	1 150 085
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-1 056 349	-838 591	-967 000	-1 121 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-4 791 121	-3 960 204	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-708 038	-76 277	79 795	29 085
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 355 457	3 063 494	3 143 290	2 384 542

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 669 497	3 137 960
Kortsiktig gjeld	-314 040	-74 466
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 355 457	3 063 494



SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 331 476, KUNDENR. 5796

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 243 600	2 471 564	2 583 180	2 028 276
Innkrevde felleskostnader	2	1 789 620	1 782 644	1 783 820	1 783 724
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 033 220	4 254 208	4 367 000	3 812 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 588	-9 588	-9 600	-9 600
Styrehonorar	4	-68 000	-68 000	-68 000	-68 000
Revisjonshonorar	5	-9 920	-8 026	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-96 935	-94 203	-97 500	-102 000
Konsulenthonorar	6	-24 782	-15 098	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 083 738	-482 433	-250 000	-250 000
Forsikringer		-133 808	-116 395	-135 000	-153 000
Kommunale avgifter	8	-458 755	-433 672	-453 905	-459 115
Energi/fyring		-56 455	-101 055	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 110	-174 309	-180 500	-190 000
Andre driftskostnader	9	-385 060	-381 796	-375 700	-390 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 512 151	-1 884 576	-1 700 205	-1 751 915
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 521 069	2 369 632	2 666 795	2 060 085
Innbetalt andel fellesgjeld		4 791 121	3 960 204	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 312 190	6 329 836	2 666 795	2 060 085
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 493	25 925	0	0
Finanskostnader	11	-1 187 251	-1 633 244	-1 620 000	-910 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 172 758	-1 607 319	-1 620 000	-910 000
ÅRSRESULTAT		5 139 432	4 722 518	1 046 795	1 150 085
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 139 432	4 722 518		



SVARTDALSPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 991 331 476, KUNDENR. 5796

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	145 850 000	145 850 000
Tomt		20 950 000	20 950 000
SUM ANLEGGSMIDLER		166 800 000	166 800 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		151	317
Forskuddsbetalte kostnader		95 438	85 992
Andre kortsiktige fordringer	13	6 766	15 387
Driftskonto OBOS-banken		172 331	329 567
Sparekonto OBOS-banken		2 394 504	2 706 391
Sparekonto OBOS-banken II		308	306
SUM OMLØPSMIDLER		2 669 497	3 137 960
SUM EIENDELER		169 469 497	169 937 960
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 5000		270 000	270 000
Annen egenkapital	14	65 751 722	60 612 290
SUM EGENKAPITAL		66 021 722	60 882 290
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	58 097 735	63 945 205
Borettsinnskudd	16	45 036 000	45 036 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		103 133 735	108 981 205
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 813	34 994
Leverandørgjeld		271 211	29 521
Påløpte renter		5 016	9 285
Annen kortsiktig gjeld		0	666
SUM KORTSIKTIG GJELD		314 040	74 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 469 497	169 937 960



Pantstillelse	17	166 800 000	166 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8.4.2021

Styret i Svartdalsparken Borettslag

Bjørn Schjenken/s/

Terje Olsen/s/

Knut Arild Råme/s/

Bjørn Sannesmoen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.



Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 502 268
Kabel-tv	195 048
Garasje	85 608
Eiendomsskatt	5 496
Strøm elbil	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	2 279 371
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-35 771
Overført til kapitalkostnader	-2 243 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 789 620

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 588
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 588

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 68 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 920.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 032
SUM KONSULENTHONORAR	-24 782

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drogseth Bygg AS	-911 892
------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-911 892
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-80 048
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-12 396
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 686
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 088
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 121
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-2 626
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 882
---------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 083 738
---------------------------------	-------------------

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 844
---------------	--------

Vann- og avløpsavgift	-209 798
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-244 113
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-458 755
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
-----------	--------

Container	-3 942
-----------	--------

Lyspærer og sikringer	-21 613
-----------------------	---------

Vaktmestertjenester	-75 860
---------------------	---------

Vakthold	-6 728
----------	--------

Renhold ved firmaer	-84 670
---------------------	---------

Snørydding	-104 505
------------	----------

Gressklipping	-74 481
---------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-1 204
--------------------------	--------

Trykksaker	-1 327
------------	--------

Telefon, annet	-1 238
----------------	--------

Porto	-2 653
-------	--------

Gaver	-2 686
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 954
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-385 060
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	297
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 355
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	841
SUM FINANSINTEKTER	14 493

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 187 251
SUM FINANSKOSTNADER	-1 187 251

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	145 850 000
SUM BYGNINGER	145 850 000

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.148/bnr.548

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	6 766
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 766

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 931 518
Egenkapital fra IN tidligere	56 980 204
Egenkapital fra IN 2020	4 791 121
Reduksjon EK fra IN	-1 951 121
SUM ANNEN EGENKAPITAL	65 751 722

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,65 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig, 2009	-121 764 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	838 591
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 056 349
Nedbetalt tidligere, IN	56 980 204
Nedbetalt i år, IN	4 791 121
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-58 097 735

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt fram til 2019.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-45 036 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 036 000

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 036 000
Pantelån	58 097 735
Bregnede IN-forpliktelser	59 820 204
TOTALT	162 953 939

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	145 850 000
Tomt	20 950 000
TOTALT	166 800 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

- Bjørn Schjenken på valg i 2022
- Terje Olsen på valg i 2022

Valgbare på generalforsamling i 2021:

- Bjørn Sannesmoen 2021-2023
- Knut Arild Råme 2021-2023

Varamedlemmer valgt for 1 år:

- Gina Rohjan
- Hege Veronica Haldammen

Valgkomite valgt for 1 år:

- Veronica Gulbæk Engan
- Johnny Isdahl-Johannesen

I valgkomiteen for Svartdalsparken Borettslag

Veronica Gulbæk Engan
Johnny Isdahl Johannesen



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1780933. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.



Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **pr 30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.